

# **STADT TETEROW**

Landkreis Güstrow

---

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 17.2 - Teilbereich I – Erweiterung des Gewerbe- gebietes „Bocksbergweg“**

### **1. Änderung**

---

## **BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG**

---

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem  
Sachgebiet Stadtplanung der Stadtverwaltung Teterow

**Planverfasser:** Drees & Huesmann · Planer  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld-Sennestadt  
Fon 05205 – 3230 / Fax 05205-22679  
email: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

**Projektentwicklung:** Lindschulte + Partner GmbH  
Planungsgesellschaft  
Tempowerkring 3, 21079 Hamburg

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17.2 – Teilbereich I – „Erweiterung des Gewerbegebietes Bocksbergweg“ ist die Erweiterung des Produktions- und Forschungszentrums Biomedizin-Technikum-Teterow (BMTT) vorgesehen. Die Erweiterung bezieht sich auf die Verlängerung des sog. Bauteiles III als zukünftiger Bauteil IV. Hiermit verbunden ist die Notwendigkeit zur Verlängerung / Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Fläche südlich der Robert-Koch-Straße nach Westen.

Innerhalb der zu erweiternden überbaubaren Fläche soll mit dem zukünftigen Bauteil IV Raum für Nutzungen im Bereich der Forschung und der Pilotproduktion Biomedizin-Technik geschaffen werden. Dabei handelt es sich um Werkstattbereiche, die eine lichte Raumhöhe von 4,0 m notwendig machen.

Insgesamt ist mit der Erweiterung des Produktions- und Forschungszentrums Biomedizin-Technikum-Teterow (BMTT) die Schaffung von rd. 15 Arbeitsplätzen verbunden.

Mit der beabsichtigten Planänderung infolge der notwendigen Verschiebung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche / überbaubaren Fläche sowie der gleichzeitigen Rücknahme von überbaubarer Fläche an anderer Stelle des Plangebietes im gleichen Verhältnis bleibt die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet.

Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren im Sinne des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Planänderung bezieht sich räumlich auf zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes. Die Änderungsinhalte sind im Einzelnen:

1.)

Südlich der Robert-Koch-Straße wird die überbaubare Fläche ebenso wie die anschließend festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Wendehammer) nach Westen erweitert. Die Erweiterung reicht dabei in die festgesetzte Ersatz- und Ausgleichsfläche (Sukzessionsfläche) hinein. Die notwendige Innanspruchnahme dieser Ersatz- und Ausgleichsfläche umfasst rd. 256 qm.

2.)

Zur Kompensation dieses Eingriffes wird die festgesetzte überbaubare Fläche südlich des Bocksbergweges im Osten um rd. 256 qm nach Osten hin verkleinert. Ein Erfordernis nach Ausgleichs- und Ersatzflächen durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche / Straßenverkehrsfläche ergibt sich durch die flächengleiche Rücknahme von überbaubarer Fläche nicht.

3.)

Zudem wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Unterarten der baulichen Nutzungen aufgenommen, dass „Werbeanlagen, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen“ gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig sind.

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung wird der erfolgten Festsetzung im anschließenden Bebauungsplan Nr. 17.3 entsprochen und somit eine Gleichheit der getroffenen Festsetzungen in den Gewerbegebieten geschaffen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Stadtwerke Teterow GmbH. Der Anschluss an die Versorgungsmedien wird in der Abstimmung mit der Stadtwerke Teterow GmbH vorgenommen.

Abwasserseitig soll das ausgewiesene Gebiet an die Kanalisation in dem Bocksbergweg angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird der auszubauenden Regenrückhaltung im Südosten des Plangebietes zugeführt.

Die Regenentwässerung des Gebietes muss in Richtung Schwarzer See erfolgen. Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes werden sich die Abflüsse für einen Bemessungsstarkregen erhöhen.

Altlasten sind in dem Plangebiet und den Änderungsbereichen sowie dessen näherem Umfeld nach heutigem Wissensstand nicht bekannt. Eintragungen im Altlastenkataster des Abfallwirtschaftsamtes des Landkreises Güstrow liegen nicht vor. Sollten während der Bauarbeiten Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen.

In dem Bebauungsplangebiet und den Änderungsbereichen befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes und zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Für den Fall der Entdeckung von Bodenfunden und auffälligen Bodenverfärbungen ist eine entsprechende Handlungsanweisung in die „Sonstigen Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt“ in den B-Plan aufgenommen worden.

Teterow, 28.02.2002

